

INFORMACIÓN PARA EL FORMULARIO DE QUEJAS

RE 519A Spanish (Rev. 7/00)

Gracias por ponerse en contacto con el Departamento de Bienes Raíces. Esperamos poder ayudarlo con su problema de bienes raíces. Lea detenidamente la información a continuación, porque lo ayudará a presentar su queja.

El Departamento de Bienes Raíces investiga las quejas contra los agentes y vendedores de bienes raíces acusados de engañar o defraudar a los consumidores. Si podemos probar una violación de las leyes de licencias de bienes raíces en nuestra jurisdicción, se podrá celebrar una audiencia formal, que podrá resultar en medidas disciplinarias aplicables a la licencia del agente.

También investigamos quejas contra subdivisores acusados de haber violado las leyes de subdivisión y, si podemos probar una violación, se pueden parar las ventas futuras con una Orden de Desistir y Abstenerse hasta que se hayan corregido las violaciones.

Todas las quejas deben ser por escrito. Cuando recibimos su queja, la examinamos y posiblemente le solicitamos más información. Si su queja es asignada para investigación, le notificamos el nombre del investigador, así como el resultado de nuestra investigación.

Es importante que entienda que no podemos actuar como un tribunal de justicia y que, por lo tanto, no podemos ordenar que se reembolse dinero, cancelen contratos, adjudiquen daños, etc. Si tiene ese tipo de inquietud, debe consultar a un abogado, porque no estamos autorizados a dar asesoramiento jurídico ni a actuar como abogados. La mayoría de los colegios de abogados de los condados del Estado cuentan con servicios de remisión a abogados, que pueden hacer los arreglos necesarios para una consulta con honorarios razonables.

Al preparar su queja resuma sus inquietudes en orden cronológico, siguiendo estas pautas:

- Díganos *qué* ocurrió. Comience por el principio y describa los eventos tal como ocurrieron. Sea específico sobre *lo que se dijo y quién* lo dijo.
- Díganos *quiénes* estaban presentes durante esas conversaciones o hechos.
- Díganos *cuándo y dónde* ocurrieron esas conversaciones o hechos.

Los documentos de prueba son de suma importancia. Por lo tanto, debe incluir fotocopias legibles de todos los documentos relacionados con su transacción, tales como anuncios, ofertas,

recibos de depósitos, notas e instrumentos de creación de garantías inmobiliarias, correspondencia, copias de ambos lados de los cheques emitidos, documentos de plica, publicidad, etc. Si no puede presentar fotocopias, puede presentar los originales, que le devolveremos después de haberlos copiado.

Si bien el Departamento está ansioso por ayudarlo, cabe señalar que la carga de la prueba establecida para las medidas disciplinarias aplicables a las licencias exceden las que se requieren para probar un caso en un proceso en un tribunal en lo civil. Antes de presentar sus medidas disciplinarias, el Departamento debe contar con pruebas que demuestren clara y convincentemente a un juez de derecho administrativo que hubo una violación de las leyes de bienes raíces. Esto significa, por ejemplo, que si las partes ofrecen testimonio conflictivo y que si la versión del demandante ya sea no se halla respaldada por pruebas adicionales o está contradecida por un documento escrito, la carga de prueba del Departamento no se habrá cumplido, y el Comisionado no estará en posición de aplicar medidas disciplinarias al licenciario.

Además, el período de tiempo durante el que el Comisionado puede ejercer las funciones disciplinarias del Departamento se halla regido por una ley que fija términos de prescripción. Por lo general, las acciones disciplinarias formales deben ser presentadas por el Departamento de Bienes raíces a más tardar a los tres años de la fecha en que ocurrieron los hechos que, según se alegue, podrían ser objeto de medidas disciplinarias. Sin embargo, si los actos u omisiones de los cuales se acusa al licenciario involucran fraude, representaciones falsas o promesas falsas, también se pueden presentar cargos formales un año a partir de la fecha del descubrimiento por parte de la parte perjudicada. En ningún caso se podrán presentar alegatos formales más de diez años después de la fecha en que ocurrieron los hechos que, según se alegue, motiven la aplicación de medidas disciplinarias.

Las audiencias disciplinarias se hallan presididas por un juez de derecho administrativo empleado por un organismo del Estado independiente del Departamento de Bienes Raíces. Las audiencias son similares a un juicio en el tribunal, pero sin jurado. En la audiencia el Departamento tiene la carga de probar los cargos contenidos en los alegatos y, por lo general, lo hace citando testigos y presentando documentos de prueba. Después de que finaliza la audiencia, el juez de derecho administrativo prepara una decisión propuesta, que envía al Comisionado de Bienes Raíces para su consideración y decisión final.

Nosotros, los empleados del Departamento de Bienes Raíces, confiamos que esta información le resultará útil y le

solicitamos que retenga este material para consultarlo en el futuro. Si tiene acceso a Internet, hay mucha más información disponible sobre el Departamento y sus funciones en nuestra página web, www.dre.ca.gov. Esto incluye acceso a los datos públicos de información sobre la concesión de licencias a agentes y vendedores, así como al texto de las leyes de concesión de licencias y de subdivisiones que nosotros administramos.

Gracias.

Adónde enviar por correo o entregar

Envíe por correo o entregue personalmente el formulario llenado y los adjuntos a:

Department of Real Estate, Enforcement

- 2201 Broadway, P.O. Box 187000,
Sacramento, CA 95818-7000
 - 1515 Clay St., Ste. 702, Oakland, CA 94612-1402
 - 2550 Mariposa Mall, Ste. 3070, Fresno, CA 93721-2273
 - 320 W. 4th St., Ste. 350, Los Angeles, CA 90013-1105
 - 1350 Front St., Ste. 3064, San Diego, CA 92101-3687
-
-